

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アール・アンド・エルリサーチ |
| 江戸川(都) 9 - 1 | 東京都 | 区部第12 | 氏名 | 不動産鑑定士 中井 和人 |

| | | | |
|-------|-----------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 1,040,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 473,000 円/㎡ |
|-------|-----------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-----------|----------------------------|
| (1)価格時点 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7年1月] | 370,000 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 7 年 6 月 20 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-------------------------------|---|--|----------------------|------------------|----------------|--|---|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 江戸川区臨海町三丁目 6 番 2 5 「臨海町 3 - 6 - 3」 | | | | 地積 (㎡) | 2,200 () | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | 準工 (60,300) 防火 高度(最低7m) (その他) 流通業務地区 (80,300) | |
| | 1:1.5 | 事務所兼倉庫 S 3 | 大規模倉庫、配送センター等が建ち並び工業地域 | | 南東40 m 都道、 北側道 | 水道、 ガス、 下水 | 葛西臨海公園1.2 km | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 0 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m | | | | 標準的使用 | 中低層の事務所兼倉庫地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 30 m、奥行 約 70 m、 | | 規模 | | 2,000 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 4 0 m都道 | 交通施設 | 葛西臨海公園駅北東方 1.2 km | 法令 準工 (70,300) 高度(最低7m) 流通業務地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | | 稀少性がある高速に近い流通業務地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと予測する。地価は安定したまま推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | | 中低層の事務所兼倉庫地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 | | |